



Общество с ограниченной ответственностью
"Архитектурно-планировочное бюро"
города Батайска

346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189,
тел. 8 (86354) 6-14-16; 5-84-51, e-mail: arbp@yandex.ru
ИНН 6141061014, ОГРН 1236100034488,
Р/сч 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии жилого дома
статусу блокированного жилого дома
(жилые помещения-жилые блоки),
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,
пер. Западный, 6

Договор №14/1-2024 от 29.01.2024

Заказчики:

И. В. Гирник, Н. В. Гирник, А. К. Тарасенко

2024г.



Общество с ограниченной ответственностью
"Архитектурно- планировочное бюро"
города Батайска

346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189,
тел. 8 (86354) 6-14-16; 5-84-51, e-mail: apbproekt@yandex.ru
ИНН 6141061014, ОГРН 1236100034488,
Р/сч 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии жилого дома
статусу блокированного жилого дома
(жилые помещения-жилые блоки),
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,
пер. Западный, 6

Договор №14/1-2024 от 29.01.2024

| | | |
|--------------|-------|-----------------|
| Директор | _____ | А. М. Шепелев |
| Начальник ОП | _____ | О. П. Семеренко |
| Заказчик | _____ | И. В. Гирник |
| | _____ | Н. В. Гирник |
| | _____ | А. К. Тарасенко |

2024г.

Список исполнителей:




Начальник ОП

О.П. Семеренко
(общее руководство работами,
анализ результатов обследования).

Архитектор

Н.А. Горохова
натуральное обследование
конструкций, фиксация дефектов и
повреждений, камеральная обработка
результатов обследования).

Выводы, представленные в настоящем отчете, соответствуют состоянию объекта на
момент обследования – февраль 2024г.

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|---|---------|---|---|--|---------------------|--------|------|--------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | | | Заключение о соответствии жилого дома статусу блокированного жилого дома, (жилые помещения-жилые блоки), по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, пер. Западный, 6. | Список исполнителей | Стадия | Лист | Листов |
| | | | Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | П | 1 | 1 |
| | | | Начальник ОП | Семеренко О.П. |  | 01.2024 |  | Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска | | | | | |
| | | | Архитектор | Горохова Н.А. |  | 01.2024 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

Содержание


| | | |
|-----|---|-------|
| 1. | Введение | 3 |
| 2. | Цель работы | 4 |
| 3. | Программа работы | 4 |
| 4. | Этапы проведения работ | 5 |
| 5. | Общая характеристика земельного участка | 6 |
| 6. | Общая характеристика объекта | 6 |
| 7. | Техническое описание объекта и его основных элементов | 7 |
| 8. | Категории технического состояния конструкций здания | 8 |
| 9. | Результаты обследования | 9 |
| 10. | Выводы | 10 |
| 11. | Рекомендации | 11 |
| 12. | Заключение | 12 |
| 13. | Ситуационный план | 13 |
| 14. | Фрагмент плана кадастрового квартала | 14 |
| 15. | Фрагмент карты градостроительного зонирования | 15 |
| | Статья 27 Градостроительный регламент зоны Ж2 | 16–29 |
| 16. | Схема планировочной организации земельного участка | 30 |
| 17. | План первого этажа | 31 |
| | План второго этажа | 32 |
| | План третьего этажа | 33 |
| 18. | Фотофиксация | 34–36 |

| | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|-----|---|----------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | 16. | Схема планировочной организации земельного участка | 30 |
| | | | 17. | План первого этажа План второго этажа План третьего этажа | 31 32 33 |
| | | | 18. | Фотофиксация | 34–36 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

1. Введение.

Проведено обследование трехэтажного жилого дома расположенного, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Западный, 6, на предмет соответствия жилого дома статусу блокированного жилого дома (жилые помещения-жилые блоки).

- 1.1. Обследование выполнялось архитектором проектного отдела ООО "Архитектурно-планировочного бюро" города Батайска, в соответствии с ГОСТ 31937-2011 "Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния".
- 1.2. Обследуемый объект расположен в квартале сложившейся жилой застройки, в северной части города Батайск.
- 1.3. Жилой дом фактически разделен на две жилых секции, в каждой из которых проживает отдельная семья. Каждая секция имеет свой отдельный вход с придомовой территории. Общий земельный участок разделен ограждениями (заборами) на два участка, с отдельными входами со стороны улицы.
- 1.4. Проведение обследования обусловлено необходимостью признания жилого дома –блокированным жилым домом.
- 1.5. Климатические условия:
 - климатический район – III В
 - отопительный период – 175 суток, с 15.10 до 15.04
 - расчетная зимняя температура наружного воздуха – 22 С
 - расчетный вес снегового покрова по II району по СНиП 2.01.07-85* – 140 кг/м²
 - скоростной напор ветра для III района по СНиП 2.01.07-85* – 38 кгс/м²
 - тип местности – В.
 - глубина промерзания – 0.9 м

| | | | | | | | |
|------|---------|------|---|---------|--|-----------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | | 14/1-2024 | Лист |
| | | |  | 01.2024 | | | 3 |

2. Цель работы.

- 2.1. Определение технического состояния конструкций обследуемого строения, его прочности и надежности.
- 2.2. Определение геометрических параметров объекта и его отдельных конструкций путем натурных обмеров.
- 2.3. Определение всех характеристик (конструктивных и объемно-планировочных), соответствующих статусу блокированного жилого дома.
- 2.4. Выдача заключения о возможности (невозможности) признания жилого дома определению блокированного жилого дома (жилые помещения –жилыми блоками).

3. Программа работы.

- 3.1. Анализ имеющейся технической документации.
- 3.2. Визуальное обследование основных несущих строительных конструкций:
 - осмотр строения;
 - обмерные работы;
 - определение характеристик и состояния конструкций и объемно-планировочные решения жилого дома;
- 3.3. Выборочная фотофиксация фасадов обследуемого объекта.
- 3.4. Составление заключения с выводами и рекомендациями на момент проведения обследования.

| | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|------|---------|------|-------|-----------|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | 14/1-2024 | Лист |
| | | | | | | | | 4 |
| | | | Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | | Дата |

4. Этапы проведения работ.

4.1. Визуальное обследование строительных конструкций всех помещений жилого дома, проводилось в соответствии с ГОСТ 31937-2011 "Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния".

4.2. Подготовительные работы:

- осмотр строения, ознакомление с технической документацией предоставленной заказчиком:
- технический паспорт на жилой дом , выданный МУП "Бюро технической инвентаризации" города Батайска от 05.12.2023
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (жилой дом) от 22.12.2023;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости на земельный участок от 21.07.2022;
- Топографическая съемка, выдана ИП Метелица В.А. в январе 2024
- составление программы работ.

4.3. Обследование конструкций объекта:

- проведение мероприятий по определению параметров, характеризующих эксплуатационное состояние;
- установление и изучение признаков, характеризующих состояние строительных конструкций объекта, для определения возможных отклонений и предотвращения нарушений нормального режима эксплуатации;
- обмер необходимых геометрических параметров строения;
- определение работоспособности объекта обследования;
- составление заключения с выводами по результатам обследования;
- разработка рекомендаций.

| | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|------|---------|------|-------|------|-----------|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | 5 |
| | | | Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | 14/1-2024 | |

5. Общая характеристика земельного участка.

5.1. Земельный участок, на котором расположен обследуемый жилой дом, находится в северной части города Батайска, в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

5.2 Кадастровый номер земельного участка – 61:46:0010601:4555.

5.3 Площадь земельного участка 782 кв.м.

5.4 Вид разрешенного использования – объекты индивидуального жилищного строительства

5.5 Земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности:

- Тарасенко Ангелине Константиновне– 1/2 доля
- Гирник Ирина Викторовна
Гирник Николай Владимирович –/2 доля.

6. Общая характеристика объекта.

6.1. Обследуемый объект капитального строительства (жилой дом литер Ж), представляет собой трехэтажное, прямоугольное в плане здание.

Габаритные размеры – 12,45х9,39

Площадь здания– 278.9 кв.м.

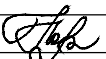
Площадь помещений–267.8 кв.м.

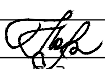
Площадь застройки – 116,6 кв.м.

Строительный объем– 1051 куб.м.

Год завершения строительства–2023

6.2. Кадастровый номер жилого дома – 61:46:0010601:6155

| Инв. № подл. | | Подпись и дата | | Взам. инв. № | |
|--|---------|----------------|---|--------------|------|
| | | | | | |
| <p>Габаритные размеры – 12,45х9,39</p> <p>Площадь здания– 278.9 кв.м.</p> <p>Площадь помещений–267.8 кв.м.</p> <p>Площадь застройки – 116,6 кв.м.</p> <p>Строительный объем– 1051 куб.м.</p> <p>Год завершения строительства–2023</p> <p>6.2. Кадастровый номер жилого дома – 61:46:0010601:6155</p> | | | | | |
| | | | | | |
| | | |  | 01.2024 | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | |
| 14/1-2024 | | | | | Лист |
| | | | | | 6 |



01.2024

14/1-2024

6.3. Жилой дом, по факту использования, разделен на две отдельных жилых секции (блока), в соответствии с СП 55.13330.2016:

- каждый блок фактически предназначен для проживания одной семьи;
- каждый блок имеет общую стену, без проемов с соседним блоком;
- каждый блок, не имеет общих входов, технических помещений;
- каждый блок имеет отдельный вход с дворовой территории, разделенной между собой;
- каждый блок имеет индивидуальные системы отопления, водоснабжения, вентиляции и подключения к внешним инженерным сетям.

6.4. Жилой дом принадлежит на праве общей долевой собственности:

- Тарасенко Ангелине Константиновне– 1/2 доля (жилой блок №2)
- Гирник Ирина Викторовна
Гирник Николай Владимирович –1/2 доля. (жилой блок №1)

7. Техническое описание объекта и его основных элементов.

7.1. Трехэтажный жилой дом

При визуальном обследовании объекта индивидуального жилищного строительства, и на основании представленных заказчиком документов, определены следующие конструктивные характеристики объекта:

Фундаменты – бетонные блоки (по данным технического паспорта, выданного МУП “Бюро технической инвентаризации” города Батайска от 05.12.2023.

Наружные стены – керамический пустотелый кирпич (δ=400 мм.)

Перекрытие – сборные железобетонные плиты.

Крыша – четырехскатная, по деревянной обрешетке из обрезной доски и деревянным стропилам из бруса с утеплителем;

Покрытие – асбестоцементные волнистые листы/металлочерепица.

Полы – по бетонному основанию, покрытие– ламинат, керамическая плитка;

Заполнение оконных проемов – металлопластиковые оконные блоки;

Заполнение дверных проемов – деревянные дверные блоки.

Внутренняя отделка – обои и керамическая плитка, в зависимости от назначения помещения.

| | | |
|--------------|----------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | | | | | |
|------|---------|------|---|---------|-----------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | 14/1-2024 | Лист |
| | | |  | 01.2024 | | 7 |

9. Результаты обследования.

9.1. Строительных конструкций трехэтажного жилого дома

Фундаменты – аварийных повреждений в цокольной части фундаментов, ведущих к неработоспособному состоянию основных несущих конструкций не обнаружено;
Наружные ограждающие конструкции – деформаций нет, состояние работоспособное*.
Перекрытие – деформаций нет, состояние работоспособное*.
Полы – деформаций нет, состояние работоспособное*.
Окна – деформаций и повреждений нет, состояние работоспособное*.
Двери – деформаций нет, состояние работоспособное*.

Детальное обследование скрытых конструкций (фундаментов и крыши) не возможно выполнить по причине отсутствия доступа к ним.

Техническое состояние трехэтажного жилого дома лит Ж, на момент обследования – работоспособное состояние.

Примечание: * – смотри таблицу 1.

9.2 Организованный водосток с поверхности кровли выполнен, установлены водоотводные трубы и желоба.

9.3 Благоустройство земельного участка выполнено на половине участка, находящегося в пользовании Гирник Ирины Викторовны, Гирник Николая Владимировича (жилой блок №1):

- Твердое покрытие – асфальтобетонное покрытие
- Озеленение – клумбы, хвойные деревья.
- По периметру строений выполнена отмостка.

9.4 Инженерное обеспечение:

- Электроснабжение – от городских сетей. Каждый автономный жилой блок имеет свою электропроводку и индивидуальные электрические счетчики.
- Газоснабжение – от городских сетей. Каждый автономный жилой блок имеет врезку и индивидуальный прибор учета.
- Отопление – Каждый автономный жилой блок имеет индивидуальное водяное отопление от газового котла.
- Водоснабжение – от городских сетей. Каждый автономный жилой блок имеет свое подключение и индивидуальные водяные счетчики.
- Канализация – автономная – отдельная выгребная яма для каждого автономного жилого блока.

| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|-------|------|--|--|-----------|------|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | 9 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | | | 14/1-2024 | |

10. Выводы.

10.1. Трехэтажный жилой дом, расположенный по адресу : Ростовская обл, г. Батайск, пер.Западный, 6, на момент визуального обследования находятся в работоспособном состоянии.

10.2 Трехэтажный жилой дом, по основным требованиям к определению его как
блокированный жилой дом, в своем эксплуатационном и планировочном решении возможно
отнести к жилому дому блокированной застройки, состоящему из двух автономных жилых
блоков.

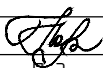
| | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|------|---------|------|-------|-----------|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | 14/1-2024 | Лист |
| | | | | | | | | 10 |
| | | | Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | | Дата |

11. Рекомендации.

11.1. Для выполнения требований СП 55.13330.2016 Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 п. 7.2 Противопожарные стены, разделяющие дома блокированной застройки, могут не пересекать кровлю и наружную облицовку стен при условии, что зазоры между противопожарной стеной и кровлей, а также между противопожарной стеной и облицовкой стены плотно заполнены негорючим материалом на всю толщину противопожарной стены.

11.2. Необходимо вести постоянный контроль над состоянием всех конструкций, не допуская их разрушения. в случае возникновения каких-либо деформаций, разрушений конструкций устранять их, своевременно выполняя требуемые ремонтные работы. Не допускать неудовлетворительного, аварийного состояния строительных конструкций.

11.3. В зимний период не допускать скопления снеговой массы на кровле, во избежание увеличения нагрузки на существующие конструкции строений.

| Инв. № подл. | | Подпись и дата | | Взам. инв. № | |
|--------------|---------|----------------|---|--------------|------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | |
| | | |  | 01.2024 | |
| 14/1-2024 | | | | | Лист |
| | | | | | 11 |

12. Заключение.

Основные несущие конструкции трехэтажного жилого дома на момент обследования, находятся в работоспособном состоянии, и не создают угрозы жизни и здоровью граждан.

Не нарушают прав и охраняемых законом интересов других лиц.

Трехэтажный жилой дом (кадастровый номер жилого дома – 61:46:0010601:6155) , расположенный на земельном участке площадью 782 кв.м, с кадастровым номером 61:46:0010601:4555, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Западный, 6, можно считать блокированным жилым домом, жилые помещения – жилыми блоками, после выполнения вышеперечисленных рекомендаций.

Технико-экономические показатели жилого дома блокированной застройки, согласно технического паспорта на жилой дом, выданного МУП "Бюро технической инвентаризации" города Батайска от 31.08.2022:

Общая площадь блокированного жилого дома – 278,9 кв.м.

Общая площадь помещений блокированного жилого дома – 267,8 кв.м.

Жилая площадь помещений блокированного жилого дома – 122,3 кв.м.

Жилой блок №1

общая площадь помещений – 132,6 кв.м.,

жилая площадь – 63,8 кв.м.

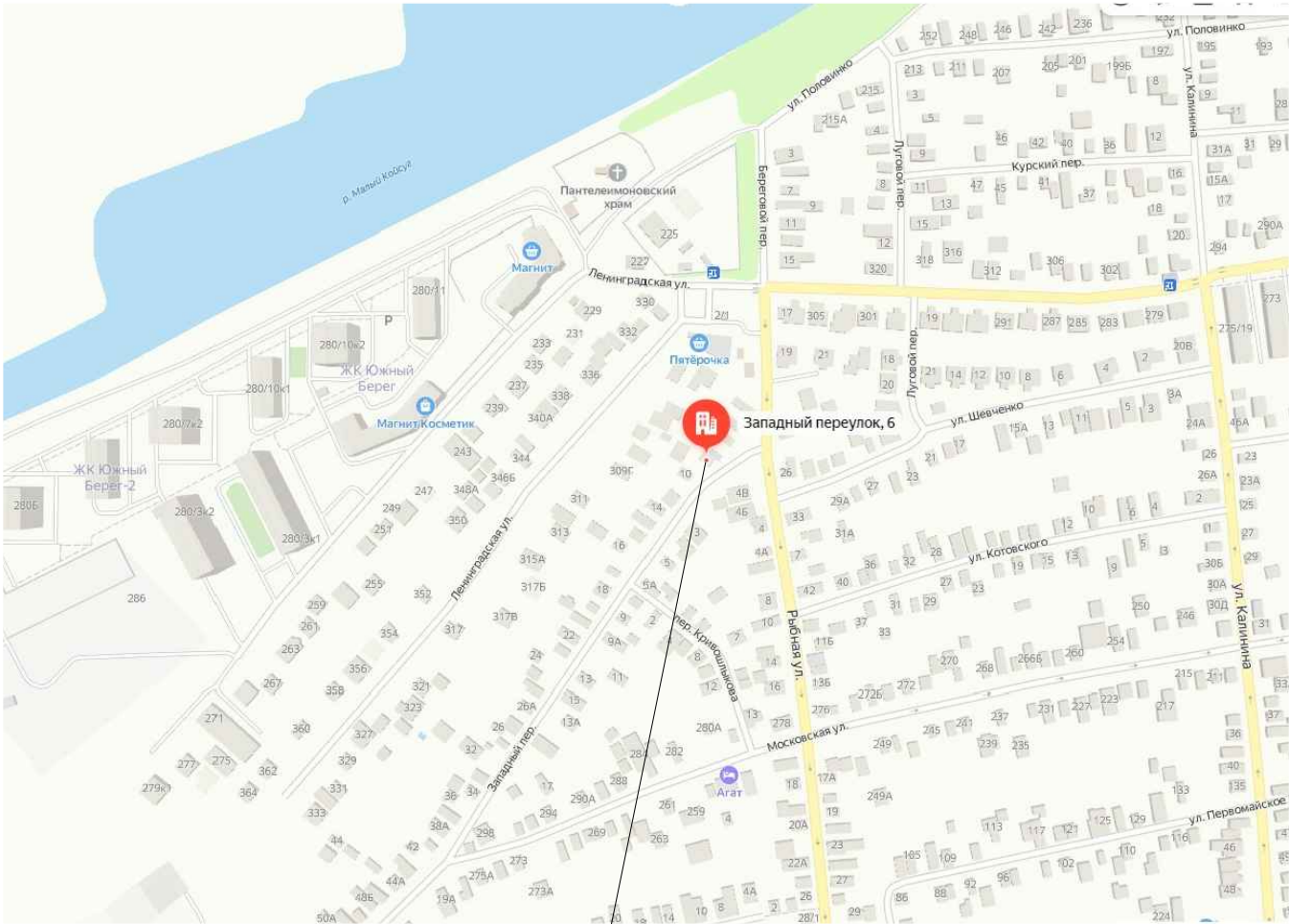
Жилой блок №2

общая площадь помещений – 135,2 кв.м.,

жилая площадь – 58,5 кв.м.

| Инв. № подл. | | | | | | Подпись и дата | | | | | | Взам. инв. № | | | | | |
|--------------|--|--|--|--|--|----------------|--|--|--|--|--|--------------|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Ситуационный план



Месторасположение земельного участка
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,
пер. Западный, 6

| Инв. № подл. | | Подпись и дата | | Взам инв. № | |
|--------------|---------|----------------|-------|-------------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | |
| | | | | 01.2024 | |
| 14/1-2024 | | | | | Лист |
| | | | | | 13 |

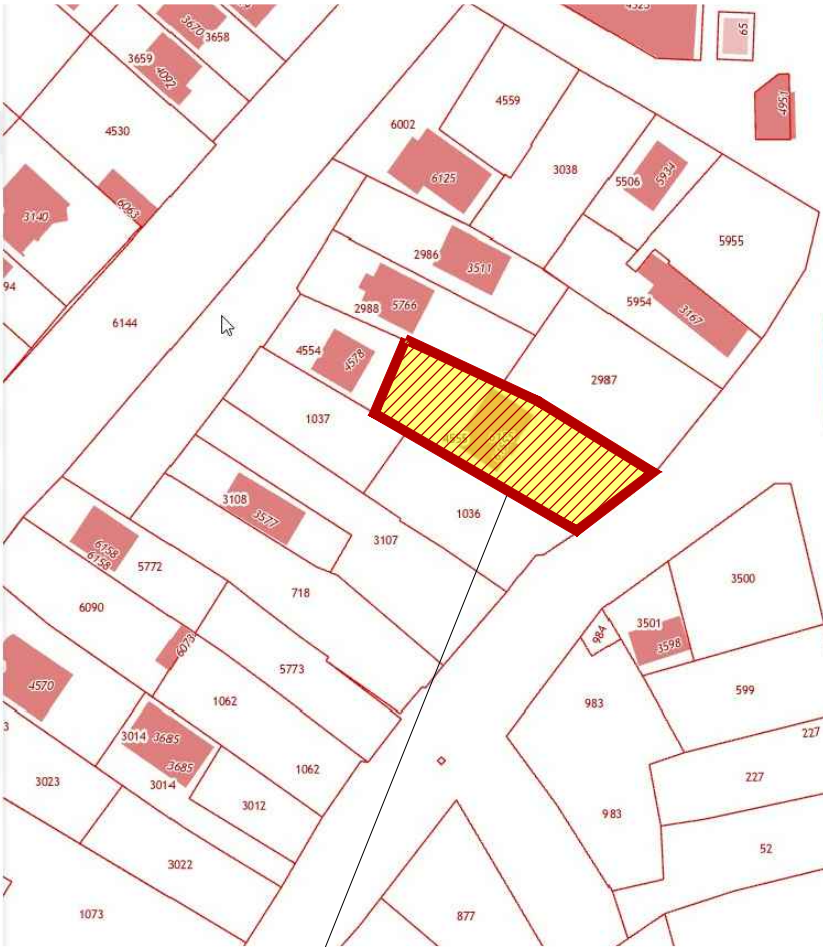
Фрагмент плана кадастрового квартала
(Источник – pkk.rosreestr.ru)

Земельный участок 61:46:0010601:4555

Российская Федерация, Ростовская область, г Батайск, пер Западный, 6
объекты индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План КК →

| Информация | Услуги |
|----------------------------|--|
| Тип: | Объект недвижимости |
| Вид: | Земельный участок |
| Кадастровый номер: | 61:46:0010601:4555 |
| Кадастровый квартал: | 61:46:0010601 |
| Адрес: | Российская Федерация, Ростовская область, г Батайск, пер Западный, 6 |
| Площадь уточненная: | 782 кв. м |
| Статус: | Учтенный |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов |
| Разрешенное использование: | объекты индивидуального жилищного строительства |
| Форма собственности: | Частная собственность |
| Кадастровая стоимость: | 3 464 166,16 руб. |
| дата определения: | 01.01.2022 |
| дата утверждения: | - |
| дата внесения сведений: | 15.01.2023 |
| дата применения: | 01.01.2023 |



Месторасположение земельного участка
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,
пер. Западный, 6

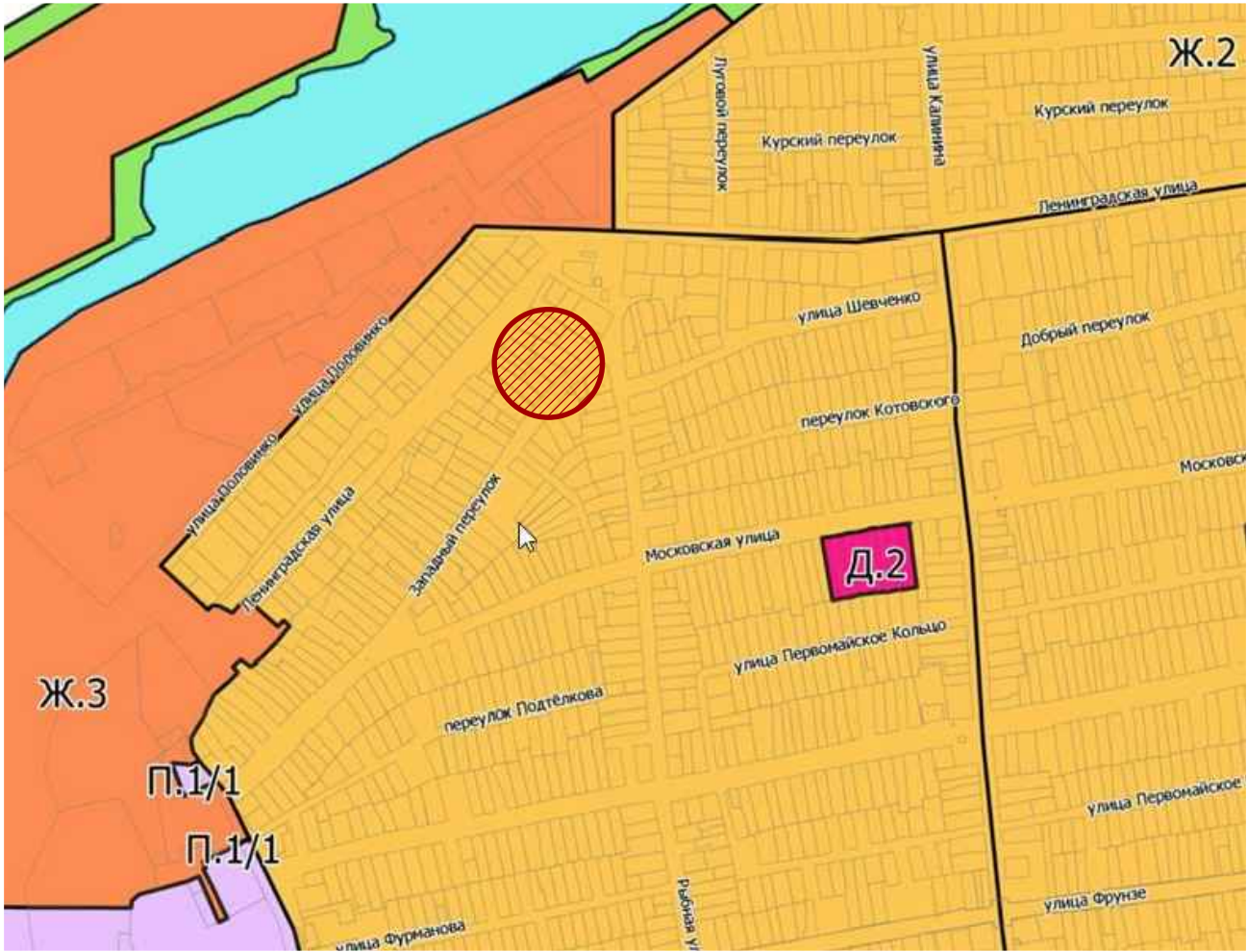
| | | |
|--------------|----------------|-------------|
| Инф. № подл. | Подпись и дата | Взам инф. № |
| | | |
| | | |

Кадастровый номер – 61:46:0010601:4555

Площадь земельного участка – 782 кв.м

| | | | | | | |
|------|---------|------|-------|--------|-----------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | 14/1-2024 | Лист |
| | | | | 012024 | | 14 |

Фрагмент ПЗЗ г.Батайска



Ж.2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами

Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

| Инф. № подл. | | Подпись и дата | | Взам.инф. № | |
|--------------|---------|----------------|-------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | |
| | | | | 01/2024 | |
| 14/1-2024 | | | | | Лист |
| | | | | | 15 |

Статья 27. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

1. Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | | Вспомогательные виды разрешенного использования |
|---|---|--|
| Код и наименование вида разрешённого использования | Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства | |
| 2.1. Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур | Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Не установлены |

| | | |
|--------------|----------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
| | | |

| | | | | | | |
|------|---------|------|---|---------|-----------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | 14/1-2024 | Лист |
| | | |  | 01.2024 | | 16 |

| | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|------|---------|------|-------|-----------|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | 14/1-2024 | Лист |
| | | | | | | | | 17 |
| | | | Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | | Дата |

| | | |
|---|---|----------------|
| 3.2.1 Дома социального обслуживания | <p>размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;</p> <p>размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами</p> | Не установлены |
| 3.2.2 Оказание социальной помощи населению | <p>размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций:</p> <p>некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам</p> | Не установлены |
| 3.2.4 Общежития | размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 | Не установлены |
| 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и | Не установлены |

| | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|------|---------|------|-------|-----------|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | 14/1-2024 | Лист |
| | | | | | | | | 18 |
| | | | Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | | Дата |

| | | |
|---|---|----------------|
| 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | Не установлены |
| 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | Не установлены |
| 5.1.3 Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | Не установлены |

| | | |
|--------------|----------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
| | | |

| | | |
|--|---|----------------|
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Не установлены |
| 12.0.2 Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак | Не установлены |

| | | |
|--------------|----------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
| | | |

| Условно разрешённые виды использования | | |
|--|--|--|
| Код и наименование вида разрешённого использования | Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешенного использования |
| 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха; |
| 2.3 Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур | Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха |
| 2.7.1 Хранение автотранспорта | Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 | Не установлены |

| | | |
|--|---|----------------|
| 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | Не установлены |
| 3.2.3 Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | Не установлены |
| 3.3. Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Не установлены |
| 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Не установлены |
| 3.7 Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2 | Не установлены |
| 3.8 Общественное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2 | Не установлены |

| | | |
|--------------|----------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
| | | |

| | | | | | | |
|------|---------|------|---|---------|-----------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | 14/1-2024 | Лист |
| | | |  | 01.2024 | | 21 |

| | | |
|---|---|--|
| 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Не установлены |
| 4.1 Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Не установлены |
| 4.3 Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м | Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| 4.4 Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Не установлены |
| 4.5 Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | Не установлены |

| | | |
|---|---|--|
| 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Не установлены |
| 4.1 Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Не установлены |
| 4.3 Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м | Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| 4.4 Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Не установлены |
| 4.5 Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | Не установлены |
| 4.6 Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Не установлены |

| | |
|----------------|--------------|
| Инв. № инв. | Взам. инв. № |
| Подпись и дата | |
| Инв. № подл. | |

| | | | | | | |
|------|---------|------|---|---------|-----------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | 14/1-2024 | Лист |
| | | |  | 01.2024 | | 23 |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| № п/п | Наименования предельных параметров, единицы измерения | Коды или наименов ания видов использо вания | Значения предельных параметров |
|------------------|---|--|---------------------------------------|
| 1 | Предельные размеры земельных участков: | | |
| 1.1 | максимальная площадь земельного участка | 2.1, 2.3 | 1000 кв.м.* |
| | | прочие | не подлежит установлению |
| 1.2 | минимальная площадь земельного участка | 2.1 | 400 кв.м.** |
| | | 2.3 | 200 кв.м. для каждого блока |
| | | прочие | не подлежит установлению |
| 1.3 | минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м. | 2.1 | 3,5*** |
| | | прочие | не подлежит установлению |
| 1.4 | максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м. | все | не подлежит установлению |
| 2 | Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений: | | |

| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
|--------------|----------------|--------------|
| | | |

[illegible]

| | | |
|---|--|--|
| от красной линии улицы, м. | 2.1, 2.3 | 3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5,0 (на магистральных улицах) |
| | прочие | не подлежит установлению |
| от красной линии проезда, м. | 2.1, 2.3 | 3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) |
| | прочие | не подлежит установлению |
| от границы соседнего земельного участка, м. | 2.1 | 3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) ***** (Решение Думы от 27.10.2021 №158) |
| | зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования | 1,0 |
| | прочие | не подлежит установлению |
| расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м. | 2.1 | 6,0 |
| Предельная высота здания, строения, сооружения: | | |
| максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м. | 2.1, 2.1.1, 2.3, | 20,0 |
| | прочие | не подлежит установлению |

| | | |
|--------------|----------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
| | | |

| | | | | | | |
|------|---------|------|---|---------|-----------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | 14/1-2024 | Лист |
| | | |  | 01.2024 | | 26 |

| | | |
|--|---|--------------------------|
| максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 5,0 |
| Максимальный процент застройки | 2.1, 2.1.1, 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений) | 60,0 |
| | 3.5.1 (детские дошкольные учреждения) | 50,0 |
| | 3.4.1 | 40,0 |
| | прочие | не подлежит установлению |
| Минимальный процент застройки, % | 2.7.1 | 40,0 |
| | 4.4 | 30,0 |
| | 4.1, 4.7 | 40,0 |
| | прочие | не подлежит установлению |
| Иные предельные параметры: | | |
| максимальная этажность | 2.1, 2.3 | 3 |
| | 2.1.1 | 4 |
| | прочие | не подлежит установлению |

| | | |
|--------------|----------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
| | | |

| | | | | | | | |
|------|---------|------|---|---------|--|-----------|------|
| | | | | | | 14/1-2024 | Лист |
| | | |  | 01.2024 | | | 27 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | | | |

| | | |
|--------------|----------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|---|--|
| максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 1 |
| минимальный процент озеленения | 3.5.1(кроме объектов дошкольного образования) 5.1.3, 5.1.4 | 40,0 |
| | 2.1, 2.3 | 25,0 |
| | 2.1.1 | в соответствии с таблицей 2 статьи 24 настоящих Правил |
| | 3.5.1 (объекты дошкольного образования) | 50,0 |
| | 3.2.1 | 60,0 |
| | 3.2.4, 3.4.1, 3.5.2, 3.7, 3.7.1, 3.8.1, 4.7 | 15,0 |
| | прочие | не подлежит установлению |
| максимальная высота ограждения земельных участков, м. | 2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.5.2, 3.7, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.3, 4.7, 8.3, 12.2 | 2,0 |
| | 2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.4, | 0,6 |

* При образовании земельного участка путем объединения, перераспределения земельных участков находящихся в частной собственности - площадь не регламентируется.

Для земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях, в отношении которых не проведены кадастровые работы - площадь не регламентируется.

**При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обязательном наличии подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку - 300 кв. м. В случае перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, расположенных в существующей застройке с землями находящимися в муниципальной собственности и землями государственная собственность на которые не разграничена - минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.


***При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 3,5 метра. В случае, если образуемый участок примыкает к существующему земельному участку и граница такого участка находится на расстоянии менее 1 метра от стены расположенного на нем жилого дома – 4,5 м. При этом длина такой территории не должна быть более 50 метров.

****В условиях существующей застройки, а так же в случае разработки документации по планировке территории в целях размещения индивидуальной жилой застройки, допускается уменьшение отступа до 1 м при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

1. Минимально допустимую площадь площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автомашин придомовой территории участка многоквартирного жилого дома необходимо принимать в соответствии с Таблицей 1 статьи 23 настоящих Правил.

2. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 настоящих Правил.

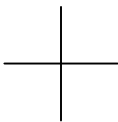
| | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|------|---------|------|-------|------|--|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | 29 |
| | | | Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | | |



012024

14/1-2024

Схема планировочной организации земельного участка



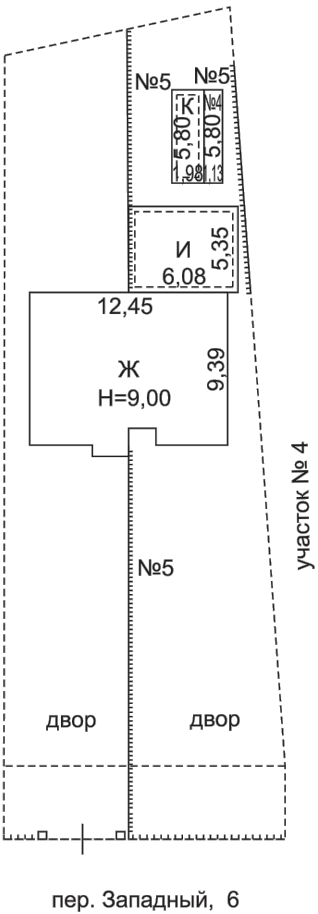
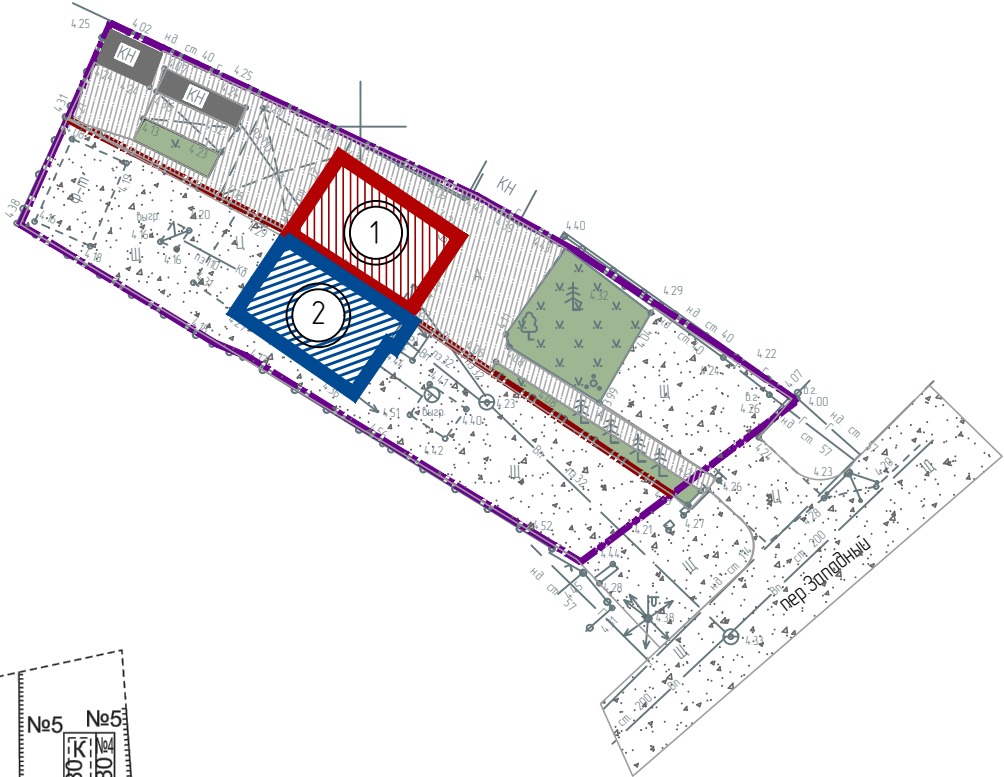
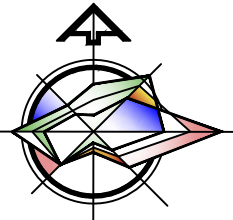
Условные обозначения:

- Границы земельного участка
- Границы разделяющая земельный участок по факту пользования
- Озеленение
- Асфальтобетонное покрытие
- Щебеночное покрытие
- Служебные строения жилого блока №1
- Жилой блок №1
- Жилой блок №2

Площадь помещений жилого блока №1-132,6 кв.м.
Площадь помещений жилого блока №2-135,2 кв.м.

Экспликация зданий и сооружений на участке

| № п/п | Наименование здания и сооружения | Примечание |
|---|----------------------------------|------------|
| 1 | Жилой блок 1 | |
| 2 | Жилой блок 2 | |
| 3 | | |
| 14-2024 | | |
| Заключение о соответствии жилого дома статусу блокированного жилого дома, (жилые помещения-жилые блоки), по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, пер. Западный, 6. | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист |
| Начальник ОП | Семеренко О.П. | 01.2024 |
| Архитектор | Горохова Н.А. | 01.2024 |
| Заключение о соответствии жилого дома статусу блокированного жилого дома | | |
| Схема планировочной организации земельного участка | | |
| Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска | | |



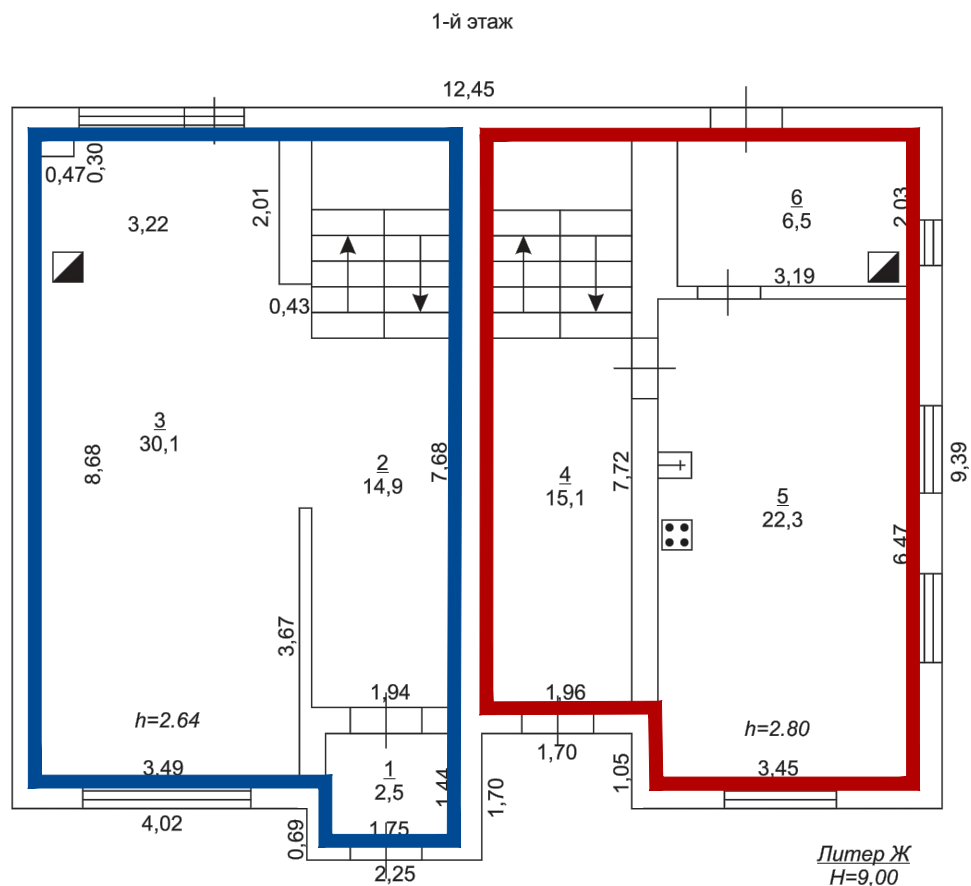
Примечание

Исходными данными для схемы являются предоставленные заказчиком документы: -топографический план, выполненный ИП Метелица В.А. в январе 2024 года.

Ситуационный план домовладения по данным технического паспорта МУП "Бюро технической инвентаризации" города Батайска от 05.12.2023

| | | |
|--------------|----------------|--------------|
| Изм. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
| | | |

Поэтажный план первого этажа



Экспликация помещений первого этажа

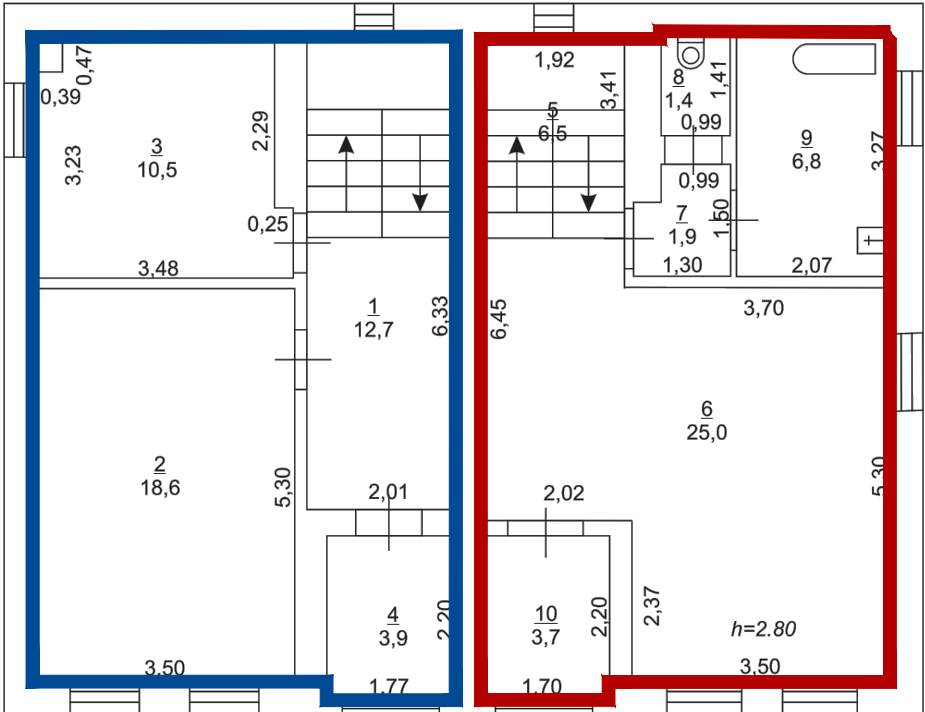
| Номер помещения | Наименование помещения | Площадь, кв.м |
|--|------------------------|---------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | Коридор | 15,1 |
| 5 | Кухня | 22,3 |
| 6 | Котельная | 6,5 |
| Площадь помещений по 1 этажу жилого блока №1 | | 43,9 |
| 1 | Тамбур | 2,5 |
| 2 | Коридор | 14,9 |
| 3 | Кухня-гостинная | 30,1 |
| Площадь помещений по 1 этажу жилого блока №2 | | 47,5 |
| Итого по 1 этажу : | | 91,4 |

| | | |
|--------------|----------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
| | | |

| | | | | | | |
|------|---------|------|-------|------|-----------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | 14/1-2024 | Лист |
| | | | | | | 31 |

Позтажний план другого этажа

2-й этаж



Литер Ж

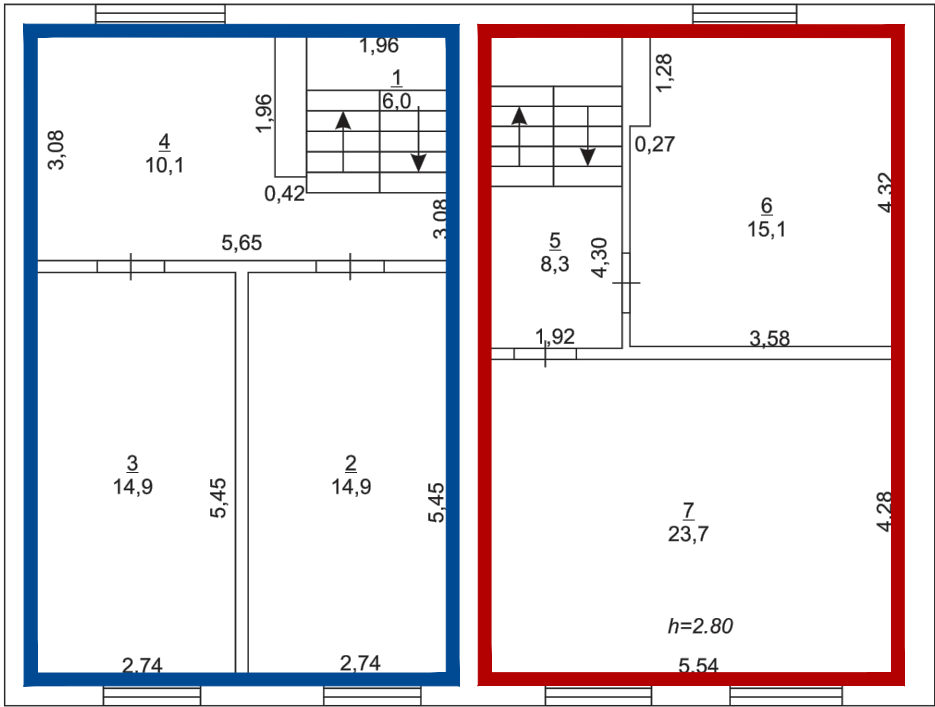
Експликация помещений второго этажа

| Номер помеще-ния | Наименование помещения | Площадь, кв.м |
|--|------------------------|---------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 5 | Коридор | 6,5 |
| 6 | Жилая | 25,0 |
| 7 | Коридор | 1,9 |
| 8 | Санузел | 1,4 |
| 9 | Санузел | 6,8 |
| 10 | Балкон-3,7 кв.м. | |
| Площадь помещений по 2 этажу жилого блока №1 | | 41,6 |
| 1 | Коридор | 12,7 |
| 2 | Жилая | 18,6 |
| 3 | Санузел | 10,5 |
| 4 | Балкон-3,9 кв.м. | |
| Площадь помещений по 2 этажу жилого блока №2 | | 41,8 |
| Итого по 1 этажу : | | 83,4 |

| | | |
|--------------|----------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
| | | |

Позтажний план третього этажа

3-й этаж



Литер Ж

Експликація приміщень третього этажа

| Номер помеще-ния | Наименование помещения | Площадь, кв.м |
|--|------------------------|---------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 5 | Коридор | 8,3 |
| 6 | Жилая | 15,1 |
| 7 | Жилая | 23,7 |
| Площадь помещений по 3 этажу жилого блока №1 | | 47,1 |
| 1 | Коридор | 6,0 |
| 2 | Жилая | 14,9 |
| 3 | Жилая | 14,9 |
| 4 | Жилая | 10,1 |
| Площадь помещений по 3 этажу жилого блока №2 | | 45,9 |
| Итого по 1 этажу : | | 93,0 |

Площадь помещений жилого блока №1-132,6 кв.м.

Площадь помещений жилого блока №2-135,2 кв.м.

| | | |
|--------------|----------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
| | | |

| | | | | | | |
|------|---------|------|-------|--------|-----------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | 14/1-2024 | Лист |
| | | | | 012024 | | 33 |

Фотофиксация



Каждый блок имеет
отдельный вход с улицы,
разделенный между собой;



| | | |
|--------------|----------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
| | | |

| | | | | |
|------|---------|------|-------|---------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата |
| | | | | 01.2024 |

| |
|-----------|
| 14/1-2024 |
| |

| |
|------|
| Лист |
| 34 |

Фотофиксация



Каждый блок имеет отдельный вход с улицы, разделенный между собой



| | | |
|--------------|----------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
| | | |

| | | | | |
|------|---------|------|--------------------|---------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата |
| | | | <i>[Signature]</i> | 01.2024 |

14/1-2024

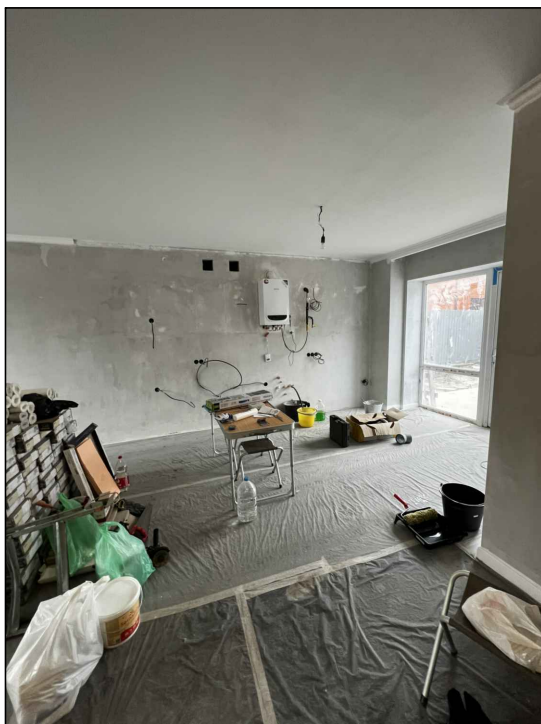
Фотофиксация

Индивидуальная система отопления жилого блока №1



Каждый блок имеет индивидуальные системы отопления, водоснабжения, вентиляции и подключения к внешним инженерным сетям


Индивидуальная система отопления жилого блока №2



Индивидуальная система энергоснабжения жилого блока №2



| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
|--------------|----------------|--------------|
| | | |

| | | | | |
|------|---------|------|---|---------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист |  | 01.2024 |
| | | | Подп. | Дата |

14/1-2024

Лист

36